

Ing. Claudio Pollaci



**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedura esecutiva n. 465/2024 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Valentina Imperiale**



**Custode Giudiziario
Avv. Valentina Dina**



Perizia di stima immobiliare
(Abitazione sita in Palermo in via Armando Diaz n. 92)



Esperto Stimatore: ing. Claudio Pollaci



INDICE**1. PREMESSA**

- 1.1. INCARICO
- 1.2. ATTIVITÀ PERITALE

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**3. FORMAZIONE DEI LOTTI****4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO****4.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

- 4.1.1. DIRITTI REALI
- 4.1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 4.1.3. INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 4.2.1. ACCESSI E CONFINI
- 4.2.2. PERTINENZE ED ACCESSORI
- 4.2.3. DOTAZIONI CONDOMINIALI
- 4.2.4. CONDIZIONI DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)
- 4.2.5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 4.2.6. RIPRESE FOTOGRAFICHE
- 4.2.7. PLANIMETRIA
- 4.2.8. DATI METRICI

4.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**4.4. STORIA DEL DOMINIO****4.5. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****4.6. STATO DI POSSESSO****4.7. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

- 4.7.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- 4.7.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA
- 4.7.3. SUOLO DEMANIALE
- 4.7.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

4.8. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**4.9. VALUTAZIONE**

- 4.9.1. CRITERI DI STIMA
- 4.9.2. SUPERFICIE COMMERCIALE
- 4.9.3. STIMA
- 4.9.4. PREZZO A BASE D'ASTA
- 4.9.5. DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

5. SCHEDA RIASSUNTIVA**6. INDICE DEGLI ALLEGATI**

1. PREMESSA

1.1 INCARICO

Con provvedimento del 27/01/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale ha nominato il sottoscritto ing. Claudio Pollaci, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 9188, quale esperto stimatore per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 465/2024 R.G.Es. Contestualmente è stato nominato l'avv. Valentina Dina quale Custode Giudiziario per la medesima procedura. In data 29/01/2025 lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli, depositando telematicamente il verbale di accettazione ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Lo scrivente, a seguito di collaborazione e confronto con il Custode Giudiziario, ha quindi provveduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo della documentazione in data 17/02/2025. Dal tale controllo è risultato che la stessa era completa.

1.2 ATTIVITÀ PERITALE

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 28/02/2025 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo in via Armando Diaz n. 92. In tale occasione erano presenti, oltre allo scrivente CTU, anche il Custode Giudiziario coadiuvato da un proprio collega, nonché gli esecutati. Si è presa visione dell'unità immobiliare, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, anche sulla scorta della planimetria catastale già acquisita. Lo scrivente ha quindi informato gli esecutati riguardo alla data della successiva udienza ed ha chiesto agli stessi una copia del titolo di proprietà ed informazioni di carattere edilizio - urbanistico e condominiale, nonché un indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire l'elaborato peritale. Gli esecutati hanno esibito una copia del contratto di compravendita (contestualmente ne è stata acquisita copia digitale) ed hanno comunicato i dati dell'amministratore pro-tempore del Condominio, riservandosi di trasmettere una copia della comunicazione dell'amministratore pro-tempore del

Condominio attestante lo stato patrimoniali, di natura condominiale, a carico dell'immobile. Gli stessi hanno quindi comunicato un indirizzo di posta elettronica ordinario cui far pervenire l'elaborato peritale (indirizzo riportato nel verbale delle operazioni peritali). Le operazioni peritali sono state quindi sospese e lo scrivente si è riservato di tornare sui luoghi previa comunicazioni.

Lo scrivente quindi, in data 06/03/2025 mediante trasmissione telematica di istanza, ha chiesto al Comune di Palermo (Sportello Autonomo Concessioni Edilizie ed Ufficio Condono Edilizio), la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'immobile pignorato.

Con PEC del 07/03/2025 l'Ufficio Condono Edilizio ha comunicato che *"da ricerche effettuate sul nostro database non risultano istanze di sanatoria con i dati da lei forniti"*, mentre con e-mail del 11/03/2025 l'Ufficio S.A.C.E. ha invitato lo scrivente per la presa visione del fascicolo edilizio per il giorno 12/03/2025.

In tale data lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo e contestualmente ha preso visione del fascicolo edilizio esibito dai tecnici comunali.

Nelle more, in data 07/03/2025, gli esecutati hanno trasmesso allo scrivente, mediante messaggio WhatsApp, la dichiarazione dell'amministratore pro-tempore del Condominio attestante lo stato economico a carico dell'immobile a tale data.

Infine, con PEC del 08/05/2025, lo scrivente ha chiesto all'amministratore pro-tempore del Condominio un aggiornamento relativo alla precedente comunicazione, nonché di integrare le informazioni ivi contenute con quanto espressamente richiesto nel quesito posto dal G.Es.

Con PEC del 26/05/2025 l'amministratore pro-tempore ha trasmesso una nota integrativa, di quella cui il sottoscritto era già in possesso, che sarà oggetto di successiva analisi.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene ed il diritto reale pignorato, oggetto della presente relazione di stima, è:

- quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Palermo, via Armando Diaz n. 92, piano terzo, scala B, censito catastalmente al foglio 77, particella 1494, sub. 29.

3. FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene opportuno definire un unico lotto per la vendita costituito dell'unico immobile oggetto di pignoramento.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il seguente immobile:

- Abitazione di tipo economico sita in Palermo, via Armando Diaz n. 92, piano terzo, scala B, censito catastalmente al foglio 77, particella 1494, sub. 29, categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita catastale € 312,46.

4.1.1 DIRITTI REALI

Dalla consultazione della documentazione in atti e da quella acquisita dallo scrivente risulta che il diritto reale pignorato (quota di 1/1 del diritto di proprietà) è pervenuto agli esecutati (per la quota di 1/2 ciascuno), mediante atto di compravendita del 16/02/2005 al rogito del notaio Flora Cardinale (rep. n. 10073 - raccolta n. 4994), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 23/02/2005 ai nn. 9210/5626.

Al dante causa degli esecutati lo stesso era pervenuto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, mediante atto di compravendita del 30/11/1967 al rogito del notaio

Massimo Calipso (rep. n. 107326), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 30/11/1967 ai nn. 39564/33111.

4.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nella visura catastale storica acquisita dallo scrivente (allegato 2). L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo:

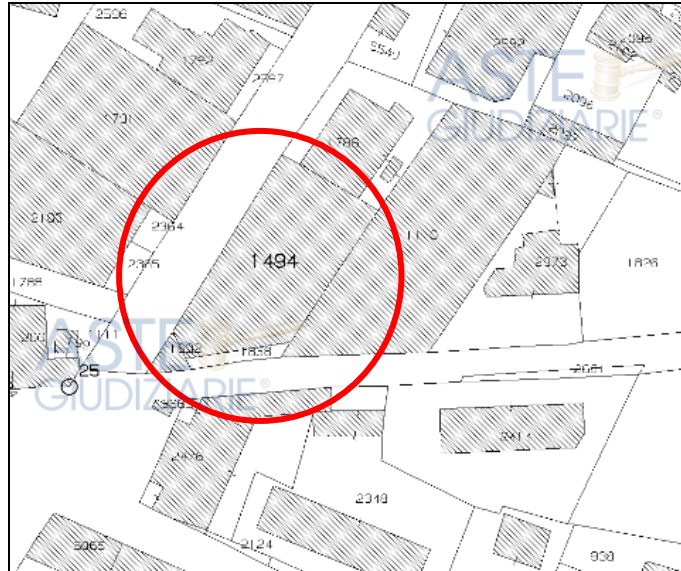
| Foglio | Particella | Subalterno | Ubicazione | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------|------------|------------|------------------------|-------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 77 | 1494 | 29 | via Armando Diaz n. 92 | 3 | A/3 | 6 | 5,5 vani | 92 mq | € 312,46 |

4.1.3 INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

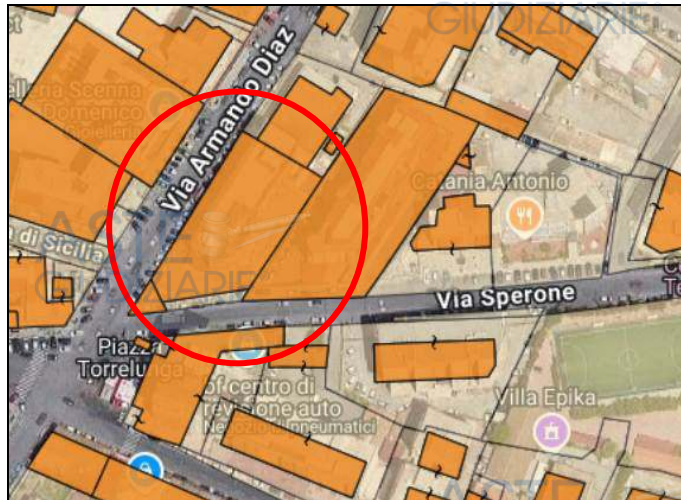
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stato acquisito l'estratto di mappa catastale e si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps. Si riporta di seguito il confronto grafico tra estratto di mappa e foto satellitare (il medesimo confronto è riportato altresì in allegato 2).



Ortofoto attuale (fonte Google Maps)



Stralcio dell'estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale

4.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto è costituito da un appartamento ubicato al terzo piano di un edificio sito in Palermo in via Armando Diaz n. 92. Il fabbricato si sviluppa su otto elevazioni fuori terra (piano terra e sette piani in elevazione), oltre piano cantinato, e presenta struttura in conglomerato cementizio armato. Il prospetto è rifinito con intonaco per esterni e tinteggiatura, mentre la copertura è di tipo piano.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portone in alluminio e vetro, oltrepassato il quale ci si immette nell'androne condominiale che consente l'accesso alle varie scale che compongono l'edificio. L'immobile pignorato è accessibile dalla scala B mediante scala e/o ascensore. All'interno dell'unità immobiliare si accede mediante



una porta blindata, oltrepassata la quale ci si immette nell'ingresso dell'appartamento. Da questo è possibile accedere ad un disimpegno che conduce a tutte le stanze che compongono l'immobile. In particolare, sulla sinistra è ubicato il soggiorno, che forma unico ambiente con il disimpegno, e la camera da letto principale, frontalmente è ubicato un piccolo ripostiglio, sulla sinistra sono invece presenti una seconda stanza, il servizio igienico e la cucina. L'appartamento è dotato di un balcone posto sul prospetto principale, accessibile dalla camera da letto, ed un secondo balcone, chiuso con struttura precaria, accessibile dalla cucina. L'immobile presenta pavimentazione realizzata con mattoni in segato di marmo, pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad eccezione del servizio igienico, che presenta pavimentazione in mattoni di ceramica e rivestimento parietale sino ad un'altezza di circa 1,20 metri, e della cucina che presenta rivestimento parietale in corrispondenza del piano di lavoro.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono in parte in alluminio con vetro camera ed in parte in ferro e vetro.

4.2.1 ACCESSI E CONFINI

L'immobile presenta accesso dal civico n. 92 di via Armando Diaz mediante un portone in alluminio e vetro. L'edificio confina a nord ovest con la predetta strada urbana, a sud con la via Sperone e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

4.2.2 PERTINENZE ED ACCESSORI

L'unità immobiliare è dotata di un balcone posto sul prospetto principale (via Armando Diaz) di estensione pari a circa 5,00 mq ed un balcone posto sul retrospetto, chiuso con struttura precaria, di estensione pari a circa 3,00 mq.

4.2.3 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali risulta che le dotazioni condominiali consistono nell'androne, nelle scale e nell'ascensore, nonché in tutte le parti comuni tipiche dell'edificio (locali tecnici, impianti comuni, etc.).

4.2.4 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE ED IMPIANTI)

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione, ma con finiture vetuste e risalenti all'originaria costruzione dell'edificio (fine anni '60). Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate particolari problematiche edilizie.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico, impianto idrico - sanitario con scalda-acqua elettrico, predisposizione per un condizionatore ed impianto citofonico con apri-porta (non funzionante al momento del sopralluogo). Lo stesso non è dotato di impianto di riscaldamento e di approvvigionamento di gas - metano dalla rete di distribuzione comunale.

Nel corso del sopralluogo non sono state fornite certificazioni di conformità degli impianti. Il costo per l'adeguamento impiantistico ed il rilascio delle certificazioni di conformità viene stimato, forfettariamente, in complessivi € 2.000,00.

4.2.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento, dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione viene stimato in complessivi € 150,00.

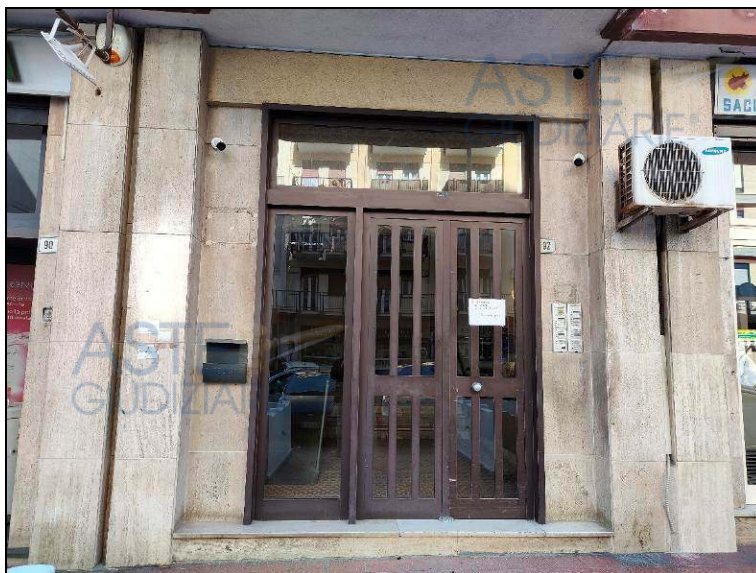
4.2.6 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Edificio di via Armando Diaz n. 92

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Portone di ingresso dell'edificio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porta di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

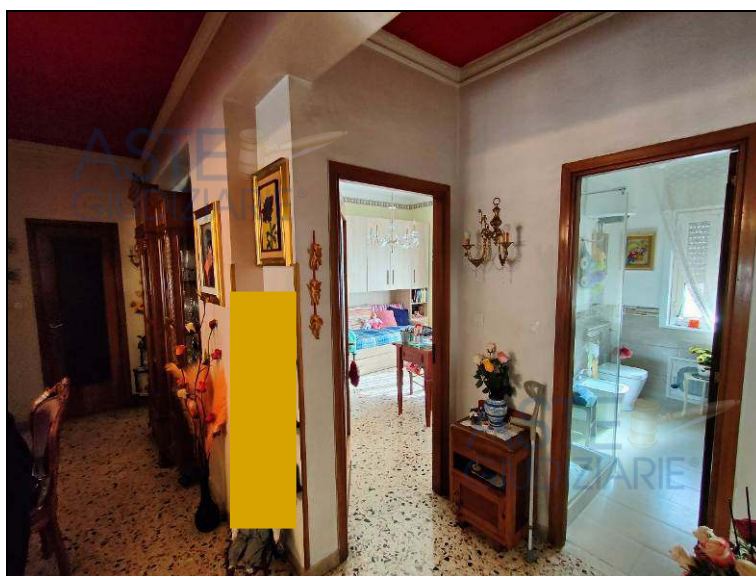


Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



Veranda realizzata sul balcone posto in corrispondenza del retrospetto, con rimozione di infisso

ASTE
GIUDIZIARIE®

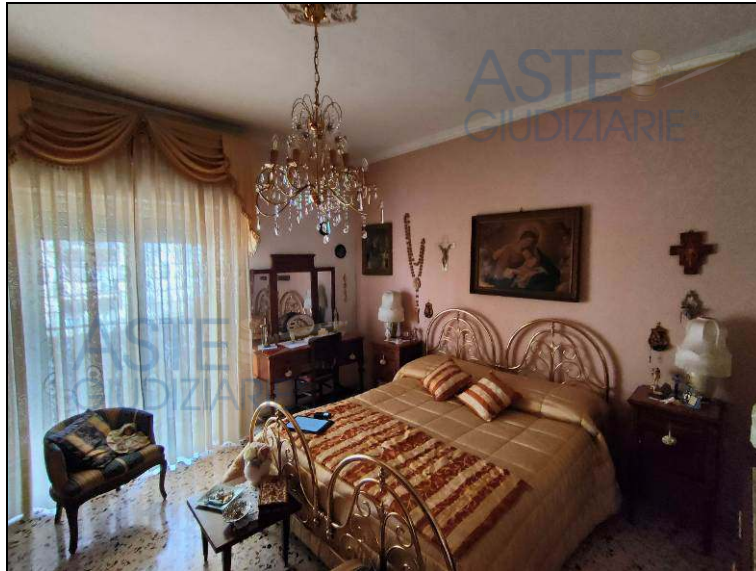
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Camera da letto principale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Seconda camera

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Servizio igienico



Ripostiglio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

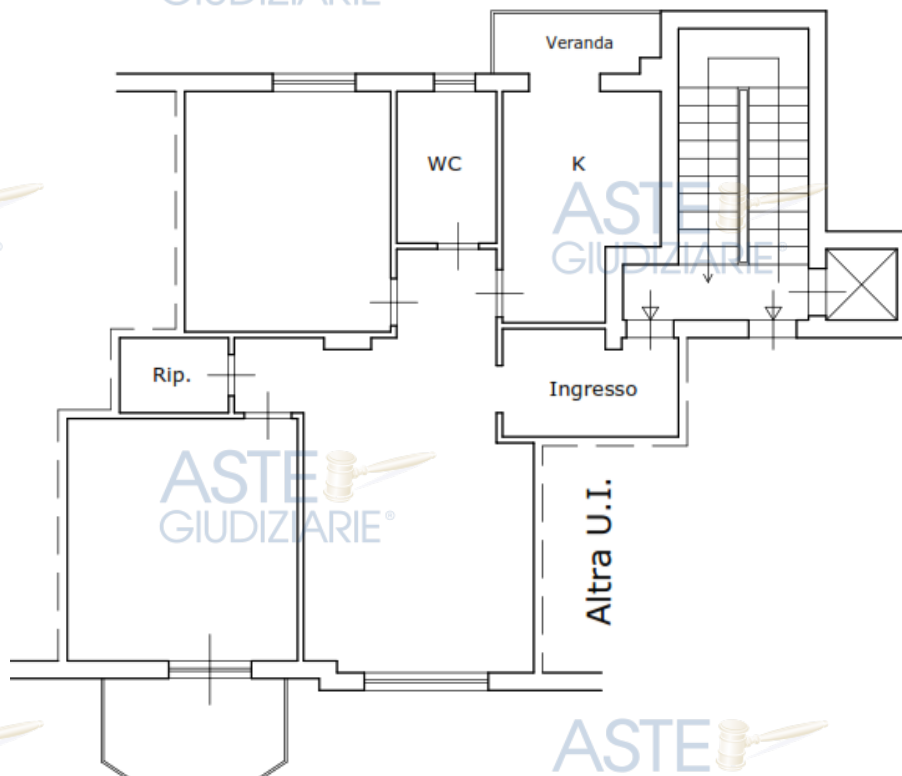




Balcone posto su via Armando Diaz

4.2.7 PLANIMETRIA

Si riporta di seguito la planimetria dei luoghi, redatta a seguito del rilievo eseguito (la medesima planimetria in scala 1:100 è riportata in allegato 2).



Rilievo planimetrico dell'immobile

4.2.8 DATI METRICI

L'appartamento presenta altezza utile pari a circa 2,95 metri.

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo delle pareti perimetrali esterne e della tramezzatura interna, risulta pari a 89,00 mq.

A tale valore deve essere sommata la superficie delle pertinenze, ovvero del balcone posto in corrispondenza del prospetto principale e della veranda posta sul retrospetto.

Considerato che per il computo delle superfici commerciali delle pertinenze possono essere utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

60% per veranda

25% per balcone

si ottiene che le pertinenze hanno una superficie commerciale pari a:

$3,00 \text{ mq} \times 0,60 + 5,00 \text{ mq} \times 0,25 \approx 3,00 \text{ mq}$

Pertanto, la superficie commerciale complessiva è pari a:

$89,00 \text{ mq} + 3,00 \text{ mq} = 92,00 \text{ mq}$

4.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla consultazione della visura catastale storica acquisita dallo scrivente nell'espletamento dell'incarico risulta che l'immobile è identificato al N.C.E.U.

(visura in all. 2):

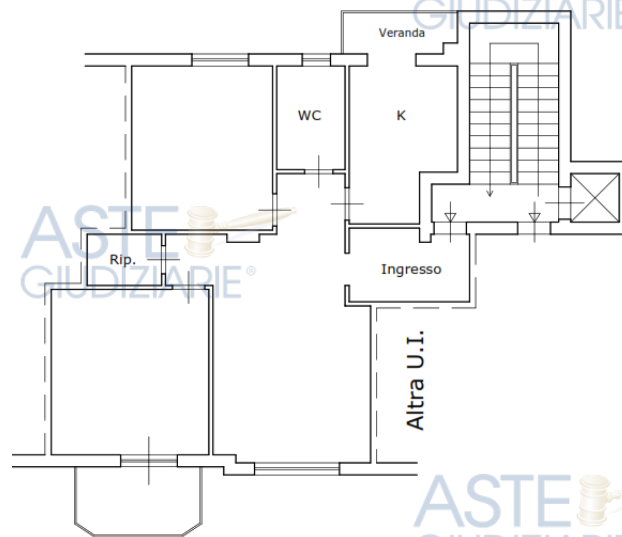
| Foglio | Particella | Subalterno | Ubicazione | Piano | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
|--------|------------|------------|------------------------|-------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 77 | 1494 | 29 | via Armando Diaz n. 92 | 3 | A/3 | 6 | 5,5 vani | 92 mq | € 312,46 |

e risulta intestato agli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno (complessivamente 1/1). Risulta pertanto corrispondenza tra quanto specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

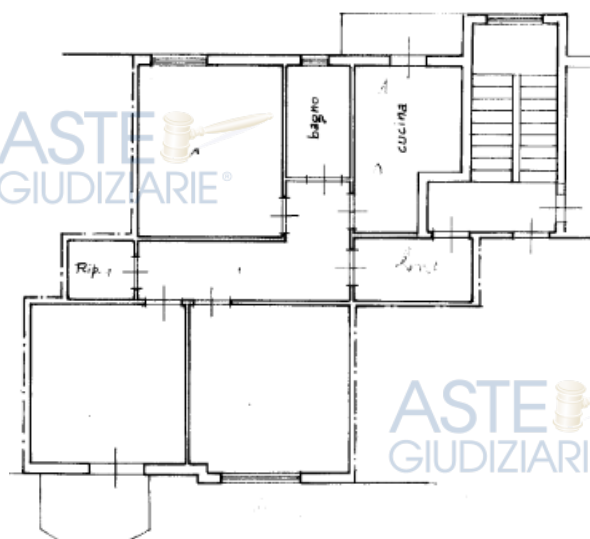
L'unità immobiliare, sin dalla sua costituzione, ha assunto l'odierna identificazione catastale e non ha subito alcuna sostanziale variazione.

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali non si è riscontrata corrispondenza, e ciò dal momento che è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura con struttura precaria del balcone posto in corrispondenza del retrospetto dell'edificio.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come riscontrato in sede di operazioni peritali.



Stralcio della planimetria dell'immobile



Stralcio della planimetria catastale

4.4 STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto agli esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge, mediante atto di compravendita del 16/02/2005 al rogito del notaio Flora Cardinale (rep. n. 10073 – raccolta n. 4994), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 23/02/2005 ai nn. 9210/5626.

Al dante causa dell'esecutato risulta che l'immobile era pervenuto mediante atto di compravendita del 30/11/1967 al rogito del notaio Massimo Calipso (rep. n. 107326), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 30/11/1967 ai nn. 39564/33111.

Sulla scorta di quanto indicato risulta che la certificazione notarile ricostruisce la storia del dominio ultraventennale del cespite pignorato.

4.5 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₃", che comprende le *"le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"*. Le zone B₃ sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in allegato 4). Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Dalla consultazione della documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico e da quella visionata presso il Comune di Palermo, risulta che l'edificio in cui insiste l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 456 del 14/05/1965, successiva Licenza Edilizia in variante n. 50 del 23/01/1967. Per lo stesso è stato quindi rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 9590 del 10/06/1967.

Dal confronto tra quanto indicato nelle tavole grafiche allegate alla pratica di abitabilità con quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali è stata rilevata

una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura con struttura precaria del balcone posto in corrispondenza del retrospetto.

Dal momento che per tali variazioni non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia risulta necessario procedere alla loro regolarizzazione.

Per regolarizzare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16 (*"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*). Tale comunicazione è soggetta ad un pagamento di € 150,00 per diritti di istruttoria ed € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 1.500,00.

Per la regolarizzazione della veranda realizzata sul balcone posto sul prospetto interno dell'edificio risulta possibile procedere con la redazione di una comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (previa ripristino dell'originario infisso che è stato rimosso), che prevede la regolarizzazione di strutture precarie mediante la redazione, da parte di un tecnico abilitato di una comunicazione che asseveri che le opere rispettino le norme di sicurezza e le norme urbanistiche, nonché quelle igienico-sanitarie vigenti, ed inoltre un versamento a favore del comune dell'importo di € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a copertura con struttura precaria, oltre diritti di istruttoria. Per la veranda in questione si stima quindi che occorrerà un versamento di € 75,00 (25,00 €/mq x 3,00 mq), oltre i diritti di istruttoria pari ad € 150,00 e spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

Come già indicato, dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura con struttura precaria del balcone posto in corrispondenza del retrospetto dell'edificio. Risulta quindi necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale (DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre

le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

4.6 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

4.7 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

4.7.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Trappeto risulta che l'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B₃", che comprende le *"le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"*. Le zone B₃ sono soggette alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore, oltre alle prescrizioni previste dagli art. 6 e 9 delle Norme Tecniche di. Non sono stati riscontrati particolari vincoli di natura urbanistica.

4.7.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Come risultante dalla certificazione notarile, sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

ISCRIZIONI: 3

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 23/02/2005 ai nn. 9211/2668;
- 2) Ipoteca legale, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/73, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 22/04/2011 ai nn. 20208/3126;
- 3) Ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 03/06/2019 ai nn. 23329/2786.

TRASCRIZIONI: 1

1) Atto di pignoramento del 18/09/2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 23/10/2024 ai nn. 50333/40821.

Difformità urbanistico – edilizie:

Dal confronto tra quanto indicato nelle tavole grafiche allegate alla pratica di abitabilità con quanto osservato nel corso delle operazioni peritali si è riscontrata una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare e l'esecuzione di opere di ampliamento, per realizzazione di una struttura precaria, nel balcone ubicato in corrispondenza del prospetto interno dell'edificio.

Per regolarizzare le opere di diversa distribuzione degli spazi interni risulta necessario procedere alla redazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) tardiva ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n. 16, mentre per la regolarizzazione della veranda realizzata sul balcone posto sul prospetto interno dell'edificio risulta possibile procedere con la redazione di una comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 (previa rimozione della cucina a gas ivi presente).

Per l'attività di regolarizzazione urbanistica si prevedono i seguenti costi:

- regolarizzazione urbanistica mediante C.I.L.A. tardiva, con un costo stimato pari ad € 2.650,00 come determinato al § 4.5;
- regolarizzazione urbanistica mediante Comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003, con un costo stimato pari ad € 975,00 come determinato al § 4.5;

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

Difformità catastali:

Dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la chiusura con struttura precaria del balcone posto in corrispondenza del retrospetto dell'edificio. Risulta quindi necessario procedere con la presentazione di un atto di aggiornamento catastale

(DOCFA). Tale atto è soggetto ad un pagamento di € 70,00 per diritti catastali, oltre le spese per le competenze tecniche del professionista valutabili in complessivi € 750,00.

I suddetti costi saranno detratti dal valore di stima.

4.7.3 SUOLO DEMANIALE

Dagli atti consultati non risulta che l'immobile ricada su suolo demaniale.

4.7.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8 SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalle informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali, ed in particolare dalla nota del 15/05/2025 dell'amministratore pro-tempore del Condominio, relativamente alle spese di gestione, risulta che *"il Condominio non adotta un sistema di spese fisse ma ripartisce ogni mese le spese sostenute. Per tale ragione posso fornirle un valore medio mensile che nel caso dell'immobile in questione ammonta ad Euro 42,43"*. In merito alle spese straordinarie è invece indicato che *"non sono al momento state deliberate spese straordinarie"*, mentre relativamente agli oneri a carico dell'immobile è indicato che *"i proprietari dell'immobile sono in regola con i pagamenti"*. L'amministratore pro-tempore ha infine comunicato che *"nessun procedimento in corso nei confronti dei proprietari dell'immobile"* e che *"nell'ultimo rendiconto presentato dall'Amministrazione Condominiale, nello Stato Patrimoniale nella sezione attivo, sono state indicate delle spese già sostenute ma da recuperare. Il valore ammonta ad Euro 10.875,84 (tale valore è in fase di aggiornamento) e la quota a parte a carico dell'immobile dovrebbe aggirarsi intorno agli Euro 330.00 che dovranno essere pagati ... una volta emesse le ricevute"*.

4.9 VALUTAZIONE

4.9.1 CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. In particolare, sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché quelli forniti da siti specializzati (all. 4).

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina (semestralmente) il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili, a quello in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona. La formulazione del "valore unitario lordo" ha quindi tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. In sintesi, sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore del bene, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Sulla scorta di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di 900,00 €/mq.

4.9.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile, ai sensi di quanto già indicato al precedente § 4.2.8, è pari a 92,00 mq.

4.9.3 STIMA

| | |
|----------------------------|---|
| Quota: | Piena proprietà (1/1) |
| Valore unitario lordo: | 900,00 €/mq |
| Superficie commerciale: | 92,00 mq |
| Valutazione dell'immobile: | 900,00 €/mq x 92,00 mq = € 82.800,00 |

Tale valore deve essere decurtato della somma dei seguenti costi:

- Costi per adeguamento degli impianti: € 2.000,00
- Costi per il ripristino della regolarità urbanistica: € 3.625,00
- Costi per aggiornamento catastale: € 820,00
- Costi per redazione A.P.E.: € 150,00
- Oneri condominiali da ripartire: € 330,00

per complessivi € 6.925,00.

Ne deriva che il più probabile valore di mercato dell'immobile, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari a **€ 76.000,00**.

4.9.4 PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

€ 76.000,00 - 5% di € 76.000,00 = **€ 72.000,00** (valore già arrotondato)

4.9.5 DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza e considerata la sua estensione e considerata la sua distribuzione interna non risulta comodamente divisibile.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

| | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|---------|
| Ubicazione: | Palermo, via Armando Diaz n. 92 | | |
| Tipologia: | Abitazione di tipo economico | | |
| Piano: | Piano terzo – scala B | | |
| Dati catastali: | Foglio: 77 | Particella: 1494 | Sub: 29 |
| Stato: | Normale | | |
| Titolo edilizio: | Licenza Edilizia n. 456 del 14/05/1965 | | |
| | Licenza Edilizia n. 50 del 23/01/1967 | | |
| | Certificato di Abitabilità n. 9590 del 10/06/1967 | | |
| Stato: | Normale, con finiture vetuste | | |
| Superficie commerciale: | 92,00 mq | | |
| Quota pignorata: | 1/1 | | |
| Valore stimato: | € 82.800,00 | | |
| Valore al netto delle decurtazioni: | € 76.000,00 | | |
| Valore a base d'asta: | € 72.000,00 | | |

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – Incarico ed attività peritale
- Allegato 2 – Visure, planimetrie e confronti (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto)
- Allegato 3 – Rilievi fotografici
- Allegato 4 – Documentazione prodotta e/o acquisita

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 30/05/2025

Ing. Claudio Pollaci